

Europaplatz 20/6| 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-4702
Fax: +43 316 872-4709
stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn
Tel.: +43 316 872-4720
friedrich.schenn@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

A_14_667/1999_48

16.06.1 Bebauungsplan
Weblinger Gürtel – Schwarzer Weg
EZ 2, 1. Änderung
XVI. u. XVII Bez., KG Webling

Parteienverkehr
Die. und Fr. 8 bis 12 Uhr
www.graz.at

Graz, 08.11.2012

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Aufgrund der nunmehr geplanten Realisierung des Um- und Zubaus eines bestehenden bzw. der Neuerrichtung eines neuen Fachmarktes im Bereich zwischen der Grazer Ringstraße B67a und dem Schwarzen Weg, ist eine Abänderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes 16.06.0, Einkaufszentrum III „Baumax“ erforderlich.

Dies betrifft planlich die Änderung der bestehenden Baugrenzl原因en sowie die Schaffung einer optimierten Erschließung zum Planungsgebiet.

Durch die Schaffung einer neuen richtungsgebundenen Zufahrtsstraße von der Grazer Ringstraße B67a aus soll eine möglichst konfliktfreie Zufahrt zu den Kundenparkplätzen (v.a. jenen des neu geplanten Fachmarktes auf der Fläche des Gst. Nr. 339/3, KG Webling) und eine Entlastung des östlichen Teils des Schwarzen Weges geschaffen werden.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes soll eine verbesserte Anbindung an den Schwarzen Weg geschaffen werden (geringfügige Verschiebung). Diese soll eine möglichst fließende Zu- und Abfahrt bzw. möglichst direkt Anlieferung vom übergeordneten Straßennetz ermöglichen. Diese Verkehrslösung ist auch im rechtswirksamen Bebauungsplan 16.06.0 bereits vorgesehen, wurde jetzt aber optimiert. Für die angrenzenden Wohnhäuser südlich des Schwarzen Weges gibt es dadurch keine geänderten Auswirkungen.

Es werden weiters im Planungsgebiet die bestehenden Baugrenzl原因en angepasst, wodurch eine verkehrsoptimierte Situierung der Fachmärkte ermöglicht werden soll. Insbesondere sollen diese Änderungen der Schaffung einer möglichst konfliktfreien Zu- und Abfahrt zu den Kun-

denparkplätzen (in möglicher Nahelage zu den geplanten Zu- und Abfahrten des Planungsgebietes) und einer möglichst konfliktfreien An- und Ablieferung dienen.

Es werden weiters auch geringfügige Änderungen bzw. Streichungen im VO-Wortlaut aufgrund von Anpassungen an die Rechtslage des StROG 2010 und der geänderten Planung vorgenommen.

Zusammenfassung der Änderungspunkte:

Änderungspunkt 1:

Im Norden des Planungsgebietes (Gst. 339/3) soll eine neue richtungsgebundene Zufahrt von der B 67a Grazer Ringstraße geschaffen werden.

Begründung:

Durch die Änderung soll eine Zufahrt zu dem neu geplanten Fachmarkt geschaffen werden. Insbesondere dient dies zur Schaffung einer möglichst konfliktfreien Zu- und Abfahrt zu den Kundenparkplätzen. Durch diese geplante Zufahrt können Kunden direkt vom Weblinger Gürtel zum Fachmarkt gelangen, dies bedeutet eine Entlastung des östlichen Bereiches des Schwarzen Weges.

Änderungspunkt 2:

Im Süden des Planungsgebietes (Gst. 339/3) wurde eine Neukonzeption der Zu- und Abfahrt (geringfügige Verschiebung) zu der geplanten Autobahnbegleitstraße bzw. dem Schwarzen Weg vorgenommen. An der grundsätzlichen bisherigen umzusetzenden Verkehrsstruktur gibt es keine wesentlichen Änderungen.

Begründung:

Die Änderung soll eine möglichst fließende Zu- und Abfahrt bzw. Anlieferung zu den Fachmärkten ermöglichen und die Zu- und Abfahrt zu den Kundenparkplätzen von Süden her erleichtern.

Änderungspunkt 3:

Im Bereich der Gst. Nr. 338/1 und 339/3, KG Webling werden die Baugrenzlinien geändert.

Begründung:

Die Änderung ermöglicht zukünftig eine optimierte Situierung der Fachmärkte. Insbesondere dient dies zur Schaffung einer möglichst konfliktfreien Zu- und Abfahrt zu den Kundenparkplätzen (in möglicher Nahelage zu den geplanten Zu- und Abfahrten des Planungsgebietes) und einer möglichst konfliktfreien An- und Ablieferung im Norden und Osten des Planungsgebietes.

Änderungspunkt 4 – Anpassungen im Verordnungswortlaut:

Aufgrund der Realisierung eines Um- und Zubaus eines bestehenden und der geplanten Errichtung eines neuen Fachmarktes in einer geänderten Form, die Optimierung der Erschließung und aufgrund von Anpassungen an die Rechtslage des StROG 2010 werden geringfügige Änderungen bzw. Streichungen im VO-Wortlaut vorgenommen (siehe beiliegender Verordnungstext inkl. Erläuterungen). Die zulässige Höchstbebauungsdichte wird an den Stand des rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes mit 0,7 angepasst (Entfall des ursprünglichen §6 der VO). Der §10 des VO-Wortlautes entfällt ebenfalls, da der Begriff der Gesamtbetriebsfläche im StROG 2010 nicht mehr Verwendung findet.

2. Verfahren

Verfahren

Der Gemeindevorstand und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung vom 17.10.2012 über das beabsichtigte Anhörungsverfahren des 16.06.01 Bebauungsplan Änderungsentwurfs informiert.

Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die betroffenen Magistratsabteilungen wurden mit Frist bis 19.10.2012 angehört.

Während der Anhörungsfrist langten 3 private Einwendungen (1x mit gesonderter Unterschriftenliste) und 2 öffentliche Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung im Anhörungsverfahren hat sich der 16.06.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- Im §9 Absatz 1 entfällt die Festlegung des Höhenfixpunktes; Bezugspunkt ist das gegebene Gelände.

Diese Änderung hat keine Rückwirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 34.572 m² brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

3.0 Stadtentwicklungskonzept:

„Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz“

3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Bebauungsplangebiet ist, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Einkaufszentrum 2“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 - 0,7 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

16.06.0 Bebauungsplan - rechtswirksam mit 26.10.2000

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung:

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Deckplan 3 - Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Zentral entsorgt

Karte 2 - Verkehrslärmkataster:

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 ist der Weblinger Gürtel nördlich vom Planungsgebiet als „tagsüber mit 80 dB belastet“ und „nachtsüber mit 70 dB belastet“ eingetragen.

Der Schwarze Weg im Süden ist mit einer Belastung von 65 dB tagsüber und 55 dB nachts eingezeichnet.

Karte 4 - Räumliches Leitbild:

„Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren“

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

„aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet“ im westlichen, bebauten Teil des Planungsgebietes bzw. „kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme“ im östlichen Bereich.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Grazer Ringstraße B67a „Weblinger Gürtel“ nördlich in West-Ostrichtung am Planungsgebiet verlaufend sowie den „Schwarzen Weg“ entlang der südlichen Grenze des Planugsbereiches.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist in einer Entfernung (Gehlinie) von rund 500 m gegeben:

- Buslinie 64, Haltestelle „Ikea“ am Weblinger Gürtel, ca. 15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

In einer Entfernung (Gehlinie) von ca. 700 - 750 m sind öffentliche Verkehrsmittel erreichbar:

- Straßenbahnlinie 5, Endhaltestelle am Weblinger Gürtel, ca. 6 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- S-Bahn - Bahnhof Puntigam

Entlang des Schwarzen Weges verläuft das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

4. Allgemeines

Der 16.06.1 Bebauungsplan, 1. Änderung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1: 500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle)